



สรุปผลการศึกษา และ ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษารูปแบบและขอบเขตในการดูแลระบบสาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีศึกษา : โครงการจัดสรรบริเวณถนนประดิษฐานธรรม ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่ต่อขยายเพื่อรองรับแหล่งพักอาศัยที่มีการขยายตัวในพื้นที่มากที่สุดในเขตกรุงเทพฯ ตอนบน โดยใช้ความเป็นตัวแทนด้านพื้นที่ และเพื่อความสะดวกในการเข้าถึงข้อมูลจากข้อจำกัดด้านเวลาในการศึกษา และกำหนดพื้นที่ในการศึกษาไว้ที่ช่วงถนนลาดพร้าวถึงถนนรามอินทรา มีจำนวนโครงการที่เชื่อมต่อพื้นที่กรณีศึกษา เป็นกลุ่มประชากร 14 โครงการ ทำการคัดเลือกข้อมูลที่สมบูรณ์ พบว่า รูปแบบการดูแลทั้ง 3 รูปแบบเป็นผลจากความแตกต่างกันหลายด้านของลักษณะโครงการ และ ศักยภาพความพร้อมของโครงการต่อรูปแบบการดูแล โดยใช้วิธีการศึกษาข้อมูลด้านเอกสารการขออนุญาตจัดสรร, สัมภาษณ์, สังเกต และ บันทึกภาพถ่าย โดยสรุปผลการศึกษาให้เห็นเป็นประเด็น ตามวัตถุประสงค์ได้ดังนี้คือ

- 5.1 รูปแบบในการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจากประเภทบริษัท
- 5.2 รูปแบบในการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจากขนาดโครงการ
- 5.3 รูปแบบในการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจากระยะเวลาในการจัดสรร
- 5.4 รูปแบบในการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจากประเภทของโครงการ
- 5.5 รูปแบบในการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจากระดับราคาของโครงการ
- 5.6 สรุปผลในการศึกษา และ ข้อเสนอแนะ
 - 5.6.1 สรุปผลของรูปแบบและขอบเขตการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 - รูปแบบผู้ประกอบการร่วมบริหารโครงการ
 - รูปแบบเอกชนร่วมบริหารโครงการ
 - รูปแบบผู้ซื้อที่ดินบริหารโครงการ
 - 5.6.2 ข้อเสนอแนะ

1. ผู้ประกอบการร่วมบริหารต่อประเภทของ บริษัทจำกัด

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นการดำเนินการพัฒนาโครงการที่มีลักษณะเฉพาะ เกิดจากโครงการมีขนาดเล็ก 5 ไร่ และที่ดินแปลงย่อยจำนวนเพียง 30 แปลง โครงการขายหมดก่อนการสร้างเสร็จ ระดับราคาที่สูงเป็นไปได้ว่าผู้ประกอบการยังคงร่วมบริหารต่อเนื่องและผู้ซื้อที่ดินมีฐานะทางการเงินที่ดี อีกทั้งขาดตัวแทนจากผู้ซื้อที่ดินรับหน้าที่ดูแลบริหารจึงว่าจ้างให้ผู้ประกอบการรับดูแลจัดการต่อไป

2. บริษัทเอกชนร่วมบริหารต่อประเภทของ บริษัทจำกัด

จากผลการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่ดำเนินการพัฒนาโครงการขนาดกลาง ประเภทบ้านเดี่ยว และมีระดับราคาที่สูงซึ่งสัมพันธ์กับมูลค่าของสาธารณูปโภคที่สูงตาม ซึ่งหมายถึงกลุ่มผู้ซื้อที่ดินส่วนใหญ่มีฐานะทางการเงินที่ดีสามารถมีกำลังในการจัดจ้างให้เอกชนร่วมบริหารได้

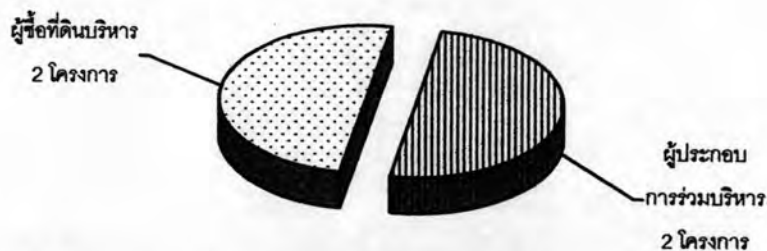
3. ผู้ซื้อที่ดินบริหารต่อประเภทของ บริษัทจำกัด

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นรูปแบบที่มีการเลือกมากที่สุด ดำเนินการพัฒนาระยะเวลาสั้นในโครงการขนาดเล็ก ประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคาปานกลาง สาธารณูปโภคจึงมีมูลค่าไม่สูงและยังมีสภาพใหม่สามารถดูแลบริหารจัดการเองได้ง่าย

5.1.2 บริษัทจำกัด มหาชน

จากผลการศึกษาพบว่า บริษัทมหาชนส่วนใหญ่พบรูปแบบการดูแลโดยผู้ซื้อที่ดินบริหาร (แผนภูมิที่ 5.2) หรือให้ผู้ประกอบการร่วมบริหารจัดการ โดยไม่พบเอกชนร่วมบริหารซึ่งมีลักษณะของโครงการดังนี้

แผนภูมิที่ 5.2 แสดงข้อมูลบริหารโดยบริษัทจำกัด มหาชน



1. ผู้ประกอบการร่วมบริหารต่อประเภทของ บริษัท มหาชน

จากผลการศึกษาพบว่า ดำเนินการพัฒนาโครงการนานมีอายุ 3 ปีขึ้นไปก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล มีทั้งบ้านเดี่ยวและบ้านแถว แต่ปัจจุบันอยู่ที่จำนวนแปลงที่ดินประมาณ 93-99 แปลง และมีระดับราคาใกล้เคียงกัน การดูแลเพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ดีมีระเบียบในโครงการ ซึ่งอาจจะเพื่อสร้างจุดขายต่อการขยายโครงการในพื้นที่ใกล้เคียง หรือมีการร่วมดูแลเฉพาะในพื้นที่ของผู้ประกอบการเองที่มีผลประโยชน์ในทางธุรกิจ

2. ผู้ซื้อที่ดินบริหารต่อประเภทของ บริษัท มหาชน

จากผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยทางด้านต่าง (ตารางที่ 5.1) ขนาดโครงการ, เวลาจัดสรร, ประเภทโครงการ, หรือระดับราคา ไม่ใช่ตัวแปรในการเลือกรูปแบบการดูแลโดยผู้ซื้อที่ดิน ข้อสังเกตคือ มีสาเหตุ

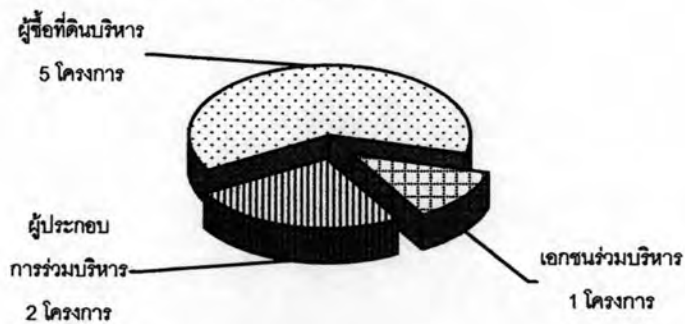
จาก สภาพการอยู่อาศัยก่อนหน้ามีระยะหนึ่งหลังปิดโครงการโดยไม่มีผู้ดูแลโครงการที่ชัดเจน และระยะต่อมา ผู้ประกอบการแจ้งต้องการพิจารณาการดูแลเสนอทางเลือกจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแล

5.2 ด้านขนาดของโครงการ

จากผลการศึกษาพบว่า โครงการตัวอย่างที่ทำการศึกษแบ่งแยกเป็นขนาดโครงการตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 ซึ่งได้ชี้แจงรายละเอียดไว้ในหมวดที่ 2 เกี่ยวกับรายละเอียดของขนาด และ เนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร โดยศึกษาเฉพาะโครงการที่มีขนาดดังนี้ คือ

1. ขนาดเล็ก แปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่ (7 โครงการ)
2. ขนาดกลาง แปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ 19-100 ไร่ (7 โครงการ)

แผนภูมิที่ 5.3 แสดงข้อมูลบริหารโดยโครงการขนาดเล็ก



5.2.1 โครงการขนาดเล็ก

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นรูปแบบผู้ซื้อที่ดินเลือกบริหารโครงการมากที่สุด (แผนภูมิที่ 5.3) รองลงมา เป็นรูปแบบผู้ประกอบการร่วมบริหารและเอกชนร่วมบริหารตามลำดับ ซึ่งมีลักษณะของโครงการดังนี้

1. ผู้ประกอบการร่วมบริหารต่อลักษณะของโครงการขนาดเล็ก

จากผลการศึกษาพบว่า วัตถุประสงค์ในการพัฒนาเพื่อความรวดเร็วในการปิดการขายโครงการโดยที่มีโครงการต่อเนื่องในพื้นที่ใกล้เคียงในลักษณะเดียวกันหลายแห่ง การดูแลร่วมโดยผู้ประกอบการ อาจจะสามารถควบคุมสภาพแวดล้อมและการอยู่อาศัยที่มีระเบียบให้น่าอยู่เพื่อเป็นจุดขายในการขายโครงการต่อไปในพื้นที่ใกล้เคียง

2. บริษัทเอกชนร่วมบริหารต่อลักษณะของโครงการขนาดเล็ก

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยวมีจำนวนเพียง 44 แปลง แต่มีปัจจัยอยู่ที่ระดับราคาที่สูง 7-10 ล้านบาท โดยที่รายละเอียดและการตกแต่งโครงการที่ลักษณะหรูหราขึ้นตามระดับราคาทำให้มีความต้องการจะดูแลอย่างมีประสิทธิภาพ และ ผู้ซื้อที่ดินมีกำลังและความพร้อมด้านการเงินในการเลือกจ้างเอกชนมาบริหารแทน

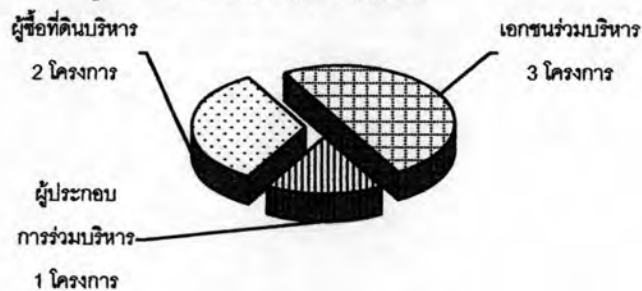
3. ผู้ซื้อที่ดินบริหารต่อลักษณะของโครงการขนาดเล็ก

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นโครงการที่สาธารณูปโภคยังมีสภาพที่ใหม่ จากการพัฒนาโครงการที่เร็วประเภทบ้านเดี่ยวราคาระดับล่างถึงปานกลาง และมีปัญหาการอยู่อาศัยน้อยกว่าโครงการประเภทบ้านแถว ทำให้ผู้ซื้อที่ดินสามารถบริหารจัดการเองได้

5.2.2 โครงการขนาดกลาง

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นรูปแบบให้เอกชนร่วมบริหารมากที่สุด (แผนภูมิที่ 5.4) รองลงมาเป็นผู้ซื้อที่ดินบริหารและผู้ประกอบการร่วมบริหารตามลำดับ ซึ่งมีลักษณะของโครงการดังนี้

แผนภูมิที่ 5.4 แสดงข้อมูลบริหารโดยโครงการขนาดกลาง



1. ผู้ประกอบการร่วมบริหารต่อลักษณะของโครงการขนาดกลาง

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ ประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคาปานกลางโดยที่ ข้อสังเกต คืออาจจะมีสาเหตุจากหลังจากมีการจัดตั้งนิติบุคคลผู้ประกอบการสามารถขายได้จากงานบริการสาธารณะสโมสรและสระว่ายน้ำได้จากผู้ใช้บริการบุคคลภายในและภายนอก เช่นโครงการบ้านพักกรีนพาร์ค-ลาดพร้าว

2. บริษัทเอกชนร่วมบริหารต่อลักษณะของโครงการขนาดกลาง

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายย่อย ประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 90 แปลงที่ดินขึ้นไปและประเภทบ้านแถวมีแปลงที่ดิน 400 แปลงขึ้นไป อยู่ในระดับราคาปานกลางพื้นที่สาธารณูปโภคมีขนาดใหญ่ อาจหมายถึงการชำระค่าส่วนกลางมีจำนวนมากพอสามารถเลือกจ้างเอกชนร่วมดูแลได้

3. ผู้ซื้อที่ดินบริหารต่อลักษณะของโครงการขนาดกลาง

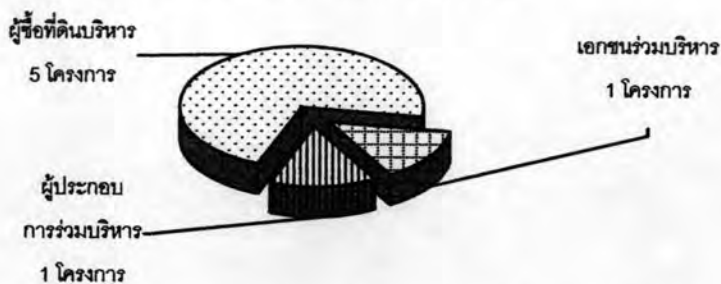
จากผลการศึกษาพบว่า เป็นโครงการที่มีลักษณะของสาธารณูปโภคมีความใหม่ สัดส่วนพอดีไม่กระจายหลายจุดทำให้ภาพรวมโครงการสามารถดูแลจัดการได้ง่าย

5.3 ด้านระยะเวลาในการจัดสรร

5.3.1 ระยะเวลาจัดสรรภายใน 1-3 ปี

จากผลการศึกษาพบว่า รูปแบบการบริหารโครงการส่วนใหญ่เลือกบริหารโดยผู้ซื้อที่ดิน (แผนภูมิที่ 5.5) บางส่วนเป็นผู้ประกอบการร่วมบริหาร และ เอกชนร่วมบริหาร ซึ่งมีลักษณะของโครงการดังนี้

แผนภูมิที่ 5.5 แสดงข้อมูลบริหารโดยระยะเวลาจัดสรรภายใน 1-3 ปี



1. ผู้ประกอบการร่วมบริหารต่อลักษณะของระยะเวลาจัดสรรภายใน 1-3 ปี

จากผลการศึกษาพบว่า สาธารณูปโภคยังมีความใหม่ แต่เป็นลักษณะเฉพาะของโครงการที่มีจำนวนแปลงที่ดินน้อยและระยะเวลาการจัดสรรนั้นสามารถขายโครงการได้หมดก่อนการสร้างเสร็จ ผู้ประกอบการจึงต้องดูแลบริหาร โดยที่ผู้อยู่อาศัยยังไม่มีความพร้อมในการเข้ามาบริหาร

2. บริษัทเอกชนร่วมบริหารต่อลักษณะของระยะเวลาจัดสรรภายใน 1-3 ปี

จากผลการศึกษาพบว่า สาธารณูปโภคยังมีความใหม่สามารถดูแลเองได้โดยง่าย ข้อค้นพบคือมีสาเหตุจากระดับราคาโครงการที่สูง กลุ่มผู้ซื้อที่ดินส่วนใหญ่มีความสามารถทางการเงินในการจ้างเอกชนมาบริหารแทนและดูแลได้ดีกว่า เนื่องจากมีสโมสรเป็นสถานที่ในการทำงานและต้องการให้มีผู้คอยดูแลให้บริการ

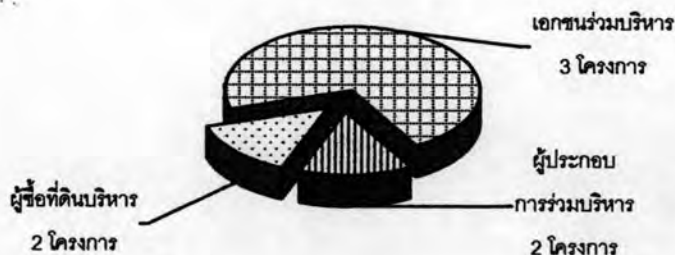
3. ผู้ถือหุ้นบริหารต่อลักษณะของระยะเวลาจัดสรรภายใน 1-3 ปี

จากผลการศึกษาพบว่า สาธารณูปโภคยังมีความใหม่และส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดเล็ก ทำให้สาธารณูปโภคมีขนาดสอดคล้องกับระดับราคาสามารถดูแลจัดการเองได้ง่าย

5.3.2 ระยะเวลาจัดสรรมากกว่า 3 ปีขึ้นไป

จากผลการศึกษาพบว่า รูปแบบบริษัทเอกชนร่วมบริหารโครงการมากที่สุด (แผนภูมิที่ 5.6) และบางส่วนเป็นผู้ประกอบการร่วมบริหารและผู้ถือหุ้นบริหาร ซึ่งมีลักษณะของโครงการดังนี้

แผนภูมิที่ 5.6 แสดงข้อมูลบริหารโดยระยะเวลาจัดสรรมากกว่า 3 ปีขึ้นไป



1. ผู้ประกอบการร่วมบริหารต่อลักษณะของระยะเวลาจัดสรรมากกว่า 3 ปีขึ้นไป

จากผลการศึกษาพบว่า การพัฒนาโครงการที่นานเนื่องจากที่ดินแปลงย่อยมีจำนวนมากและมีอายุนานเริ่มต้องดูแลซ่อมแซมบ้างบางส่วนเพื่อไม่ให้เกิดทรุดโทรมต่อภาพรวมของโครงการ ในขณะที่มี

การขยายโครงการต่อเนื่องในพื้นที่ใกล้เคียง โดยดูแลโครงการเก่าเพื่อให้เห็นการอยู่อาศัยที่ดีหลังการขาย โดยมีบางส่วนดูแลเฉพาะพื้นที่เพื่อบริการสาธารณะและจัดเก็บรายได้จากค่าบริการ

2. บริษัทเอกชนร่วมบริหารต่อลักษณะของระยะเวลาจัดสรรมากกว่า 3 ปีขึ้นไป

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นลักษณะของโครงการ มีแปลงที่ดินมากระดับราคาปานกลางถึงราคาสูงสาธารณูปโภคมีขนาดใหญ่และเริ่มทรุดโทรมทำให้ความต้องการดูแลสาธารณูปโภคมีมากขึ้นและการจัดเก็บมีจำนวนที่สามารถจัดจ้างเอกชนร่วมบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพทั้งเวลาและความชำนาญในการทำงานกว่า

3. ผู้ซื้อที่ดินบริหารต่อลักษณะของระยะเวลาจัดสรรมากกว่า 3 ปีขึ้นไป

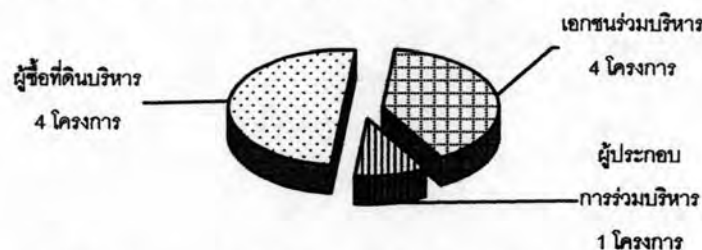
จากผลการศึกษาพบว่า เป็นลักษณะของโครงการขนาดเล็กระดับราคาปานกลางสาธารณูปโภคมีสภาพบางส่วนที่ต้องดูแลจัดการ อีกทั้งโครงการมีข้อจำกัดด้านการชำระค่าส่วนกลาง บ้างมีการขายต่อ-ให้เช่าค่าใช้จ่ายเพียงพอเฉพาะค่าบริการด้านความปลอดภัยและความสะอาด

5.4 ด้านประเภทของโครงการ

5.4.1 โครงการประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นรูปแบบให้เอกชนร่วมบริหารมากที่สุด (แผนภูมิที่ 5.7) รองลงมาเป็นผู้ซื้อที่ดินบริหารและผู้ประกอบการร่วมบริหารตามลำดับ ซึ่งมีลักษณะของโครงการดังนี้

แผนภูมิที่ 5.7 แสดงข้อมูลบริหารโดยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด



1. ผู้ประกอบการร่วมบริหารต่อลักษณะของประเภทบ้านเดี่ยวบ้านแฝด

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นโครงการบางส่วนที่จัดบริการสาธารณะประเภทสโมสรสระว่ายน้ำ และ ข้อค้นพบคือ มีสาเหตุจากตำแหน่งที่ตั้งต้องสามารถให้บริการได้ทั้งบุคคลภายนอกและภายในโดยไม่เกิดปัญหาความปลอดภัยผู้อยู่อาศัยจึงทำให้สามารถหารายได้จากงานบริการสาธารณะสโมสรสระว่ายน้ำได้ เช่นโครงการ บ้านฟ้ากรีนพาร์ค-ลาดพร้าว

2. บริษัทเอกชนร่วมบริหารต่อลักษณะของประเภทบ้านเดี่ยวบ้านแฝด

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นประเภทโครงการที่ระดับราคาตั้งแต่ปานกลางถึงระดับสูงสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ซื้อที่ดินที่มีฐานะและการศึกษาที่ดีสามารถมีกำลังจ่ายในการจัดจ้างเอกชนมาดูแลเนื่องจากมีความสามารถในการดูแลได้ดีกว่า

3. ผู้ซื้อที่ดินบริหารต่อลักษณะของประเภทบ้านเดี่ยวบ้านแฝด

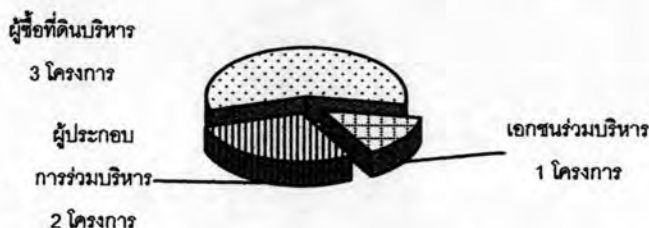
จากผลการศึกษาพบว่า มีลักษณะโครงการใช้เพื่อการอยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่เหมือนโครงการประเภทบ้านแถวและอาคารพาณิชย์ที่มีการต่อเติมเพื่อทำสำนักงานและร้านค้ามากกว่า ทำให้โครงการประเภท

บ้านเดี่ยวพบปัญหาการดูแลจัดการน้อยกว่าสามารถควบคุมดูแลจัดการเองได้ และมี 1 โครงการที่มีบ้านเดี่ยวบางส่วนโดยที่เป็นโครงการที่จัดสรรประเภทบ้านแถว

5.4.2 โครงการประเภทบ้านแถวและอาคารพาณิชย์

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นรูปแบบผู้ซื้อที่ดินบริหารมากที่สุด (แผนภูมิที่ 5.8) รองลงมาเป็นเอกชนร่วมบริหารและผู้ประกอบการร่วมบริหารตามลำดับ ซึ่งมีลักษณะของโครงการดังนี้

แผนภูมิที่ 5.8 แสดงข้อมูลบริหารโดยโครงการประเภทบ้านแถวและอาคารพาณิชย์



1. ผู้ประกอบการร่วมบริหารต่อลักษณะของประเภทบ้านแถวและอาคารพาณิชย์

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นโครงการจัดสร้างในขนาดเล็กและมีการขยายโครงการต่อเนื่องในพื้นที่ใกล้เคียงแต่ไม่ติดกัน ผู้ประกอบการต้องการสร้างระเบียบและการดูแลที่ดีหลังการอยู่อาศัยเพื่อภาพลักษณ์ทางการตลาดต่อการพัฒนาโครงการต่อไป

2. บริษัทเอกชนร่วมบริหารกับลักษณะต่อประเภทบ้านแถวและอาคารพาณิชย์

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นโครงการที่มีดินแปลงย่อยมากซึ่งหมายถึงจำนวนผู้อยู่อาศัยมีจำนวนมากและหลากหลายเช่นกัน อีกทั้งโครงการประเภทนี้มีการดัดแปลงต่อเติมมาก เช่นทำสำนักงาน, ร้านค้าต่างๆ¹ ซึ่งโครงการมีลักษณะสัมพันธ์กับแนวคิดของ “นคร มุขศรี” เกิดปัญหากระทบกันในการอยู่อาศัยสูงทั้งด้านการจราจร พื้นที่จอดรถยนต์ การจัดการปัญหาอย่างทันทีทันใดและต่อเนื่องการจัดเก็บได้มาจากจำนวนแปลงที่ดินจึงสามารถจัดจ้างเอกชนเพื่อเป็นคนกลางในการร่วมบริหารโครงการ และมี 1 โครงการที่มีบ้านเดี่ยวบางส่วนโดยที่เป็นโครงการที่จัดสรรประเภทบ้านแถว

3. ผู้ซื้อที่ดินบริหารกับลักษณะต่อประเภทบ้านแถวและอาคารพาณิชย์

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นโครงการที่มีจำนวนแปลงที่ดินน้อยไม่ถึง 190 แปลง ปัญหาการอยู่อาศัยภายในโครงการมีเช่นเดียวกัน แต่โครงการมีลักษณะราคาระดับล่าง ทำให้ศักยภาพทางการเงินผู้อยู่อาศัยมีจำกัดจึงต้องดูแลและบริหารจัดการโดยผู้ซื้อที่ดินเอง

5.5 ด้านระดับราคาของโครงการ

5.5.1 ราคาระดับล่าง 1-2.9 ล้านบาท

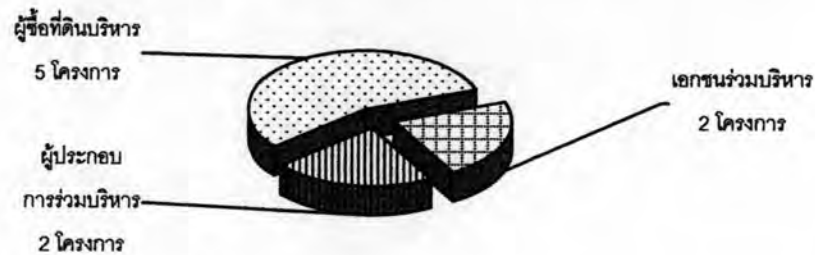
จากผลการศึกษาพบว่า มีเพียงรูปแบบผู้ซื้อที่ดินบริหาร โดยไม่พบรูปแบบเอกชนร่วมบริหารและผู้ประกอบการร่วมบริหาร ซึ่งมีลักษณะของโครงการดังนี้

¹ นคร มุขศรี, สารพันปัญหาหมู่บ้านจัดสรร-คอนโดมิเนียมในประเทศไทย, ชื่อกฎหมายและกลยุทธ์บริหารโครงการหลังการขายนิติบุคคลหมู่บ้าน-คอนโด, หน้า 113, (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่) 2550.

1. ผู้ซื้อที่ดินบริหารต่อโครงการระดับราคา 1-2.9 ล้านบาท

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นระดับราคาที่ถูกกลุ่มผู้ซื้อมีรายได้ปานกลางและกำลังเริ่มต้นครอบครัวหรือธุรกิจโดยเฉพาะโครงการประเภทบ้านแถวประกอบกับการพัฒนาโครงการมีระยะเวลาเร็วและจำนวนที่ดินแปลงย่อยน้อย สาธารณูปโภคจึงยังมีความใหม่ และ การจัดเก็บค่าบำรุงสวนกลางในจำนวนที่จำกัด จึงต้องดูแลและบริหารจัดการโดยผู้ซื้อที่ดินเอง

แผนภูมิที่ 5.9 แสดงข้อมูลบริหารโดยราคาระดับกลาง 3-4.9 ล้านบาท



5.5.2 ราคาระดับกลาง 3-4.9 ล้านบาท

จากผลการศึกษาพบว่า รูปแบบผู้ซื้อที่ดินบริหารมากที่สุด (แผนภูมิที่ 5.9) รองลงมาเป็นเอกชนร่วมบริหารและผู้ประกอบการร่วมบริหารในจำนวนเท่ากัน ซึ่งมีลักษณะของโครงการดังนี้

1. ผู้ประกอบการร่วมบริหารต่อโครงการระดับราคา 3-4.9 ล้านบาท

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นรูปแบบที่มีการเลือกบริหารบางส่วน ซึ่งมีปัจจัยจากลักษณะของระดับราคาปานกลาง ส่วนใหญ่ผู้ประกอบการรายใหญ่ทำการพัฒนาและขายโครงการโดยใช้ระยะเวลาการยาวนานพอสมควร การดูแลโครงการอย่างต่อเนื่องจึงมีความสำคัญต่อภาพพจน์และชื่อเสียงของบริษัท อีกทั้งยังสร้างมูลค่าเพิ่มหรือไม่ให้โครงการต่อมูลค่างานหลังการอยู่อาศัยต่อความเชื่อมั่นลูกค้ารายใหม่ต่อไป

2. บริษัทเอกชนร่วมบริหารต่อโครงการระดับราคา 3-4.9 ล้านบาท

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นรูปแบบที่มีการเลือกบริหารบางส่วน ซึ่งมีปัจจัยจากลักษณะของการพัฒนาโครงการในขนาดกลางที่มีระยะเวลามากกว่า 3 ปี ประเภทโครงการไม่ใช่ตัวแปรที่มีผลต่อรูปแบบการดูแลโดยพบทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแถว แต่ความสำคัญอยู่ที่ดินแปลงย่อยที่มีจำนวนมากพอสำหรับการชำระค่าสวนกลางเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดจ้างเอกชนร่วมบริหาร

3. ผู้ซื้อที่ดินบริหารต่อโครงการระดับราคา 3-4.9 ล้านบาท

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นรูปแบบที่มีการเลือกบริหารมากที่สุด ซึ่งมีปัจจัยส่วนใหญ่ในลักษณะของบริษัทขนาดเล็กประเภทบ้านเดี่ยวที่ปัญหาการอยู่อาศัยน้อยกว่าบ้านแถวและการพัฒนาโครงการมีระยะเวลาที่เร็วทำให้สาธารณูปโภคและบริการสามารถเลือกบริหารเองได้โดยง่าย

5.5.3 ราคาระดับกลาง 5 ล้านบาทขึ้นไป

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นรูปแบบเอกชนร่วมบริหารมากที่สุด (แผนภูมิที่ 5.10) และมีรูปแบบผู้ประกอบการร่วมบริหารบางส่วนในลักษณะเฉพาะของโครงการเองโดยไม่พบรูปแบบผู้ซื้อที่ดินบริหาร

แผนภูมิที่ 5.10 แสดงข้อมูลบริหารโดยราคาระดับ 5 ล้านบาทขึ้นไป



1. ผู้ประกอบการร่วมบริหารต่อโครงการระดับราคา 5 ล้านบาทขึ้นไป

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นโครงการที่มีที่ดินแปลงย่อยน้อย ข้อสังเกตคือ โครงการขายหมดก่อนการสร้างเสร็จและสาธารณูปโภคในโครงการมีความยุ่งยากหากขาดข้อมูลการดูแล เช่นระบบไฟฟ้าได้ดินในโครงการหมู่บ้าน "การ์ตูนวิว" กลุ่มผู้พักอาศัยเป็นผู้มีฐานะทางการเงินที่ดีจากระดับราคาของโครงการอีกทั้งผู้พักอาศัยไม่มีความพร้อมในการดูแลบริหารโครงการเองจึงต้องการให้ผู้ประกอบการที่จัดสร้างร่วมดูแลบริหารโครงการ

2. บริษัทเอกชนร่วมบริหารต่อโครงการระดับราคา 5 ล้านบาทขึ้นไป

จากผลการศึกษาพบว่า เป็นโครงการที่มีปัจจัยจากโครงการประเภทบ้านเดี่ยวเนื่องจากโครงการระดับราคาประเภทนี้มีสาธารณูปโภคและมีรายละเอียดและการตกแต่งโครงการจำนวนมากประกอบกับผู้ซื้อที่ดินมีฐานะและการศึกษาที่ดี และมีความต้องการดูแลให้ภาพรวมโครงการมีสภาพดีดั้งเดิม ส่วนใหญ่จึงมีความพร้อมด้านการเงินในการให้เอกชนร่วมบริหาร

5.6 สรุปผลในการศึกษา และ ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาโครงการที่ทำการศึกษารวมจำนวน 14 โครงการ ที่บริหารจัดการโดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำให้สามารถสรุปผลของการศึกษา ตามตัวแปรทั้ง 5 โดยแบ่งค่าความสัมพันธ์ในแต่ละส่วน และสรุปความสัมพันธ์ ถึงรูปแบบการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้ดังนี้คือ

5.6.1 สรุปผลของรูปแบบและขอบเขตการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(1) สรุปผลรูปแบบผู้ประกอบการร่วมบริหาร

จากผลการศึกษา สรุปความสัมพันธ์ตามตัวแปรที่มีผลต่อการดูแลได้ว่า รูปแบบการบริหารโดยผู้ประกอบการร่วมบริหาร มีลำดับความสัมพันธ์ ต่อการดูแลมีข้อสังเกตดังนี้

- **บริษัทจำกัด มหาชน** พบว่า มีวัตถุประสงค์การดูแล เพื่อรักษาภาพจน์และชื่อเสียงของบริษัทระยะยาว ต่อโครงการที่พัฒนาขึ้นภายหลัง โดยอาจจะสื่อให้เห็นถึงการดูแลรักษาที่ดี สงบ เรียบร้อยมีระเบียบ ปลอดภัยและความน่าเชื่อถือในการซื้อโครงการเพื่ออยู่อาศัย และ ยังสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มหรือไม่ให้โครงการด้อยมูลค่าลงภายหลังการอยู่อาศัย² ต่อความเชื่อมั่นลูกค้ารายใหม่ของภาพจน์และชื่อเสียงบริษัท

² เสรีชัย โชติพานิช, แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการอยู่อาศัยแบบรวม, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548-2549, วารสารวิชาการ, ฉบับที่02 : 2549, หน้า104-106

- **ประเภทโครงการ พบว่า มีสังเกตในบางกรณี** โครงการประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคาสูง ผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของพื้นที่สโมสรสระว่ายน้ำและยังดูแลให้บริการแก่ผู้ใช้บริการทั้งบุคคลภายนอกและภายในและยินยอมให้นิติบุคคลหมู่บ้านใช้พื้นที่บางส่วนเพื่อเป็นสำนักงานในการบริหารโครงการ

จากการศึกษาสรุปได้ว่า รูปแบบผู้ประกอบการบริษัทมหาชนร่วมบริหารโครงการ เป็นไปได้ว่ามีวัตถุประสงค์เชิงธุรกิจที่จะร่วมดูแลโครงการเพื่อรักษาภาพพจน์และชื่อเสียงระยะยาว ซึ่งอาจมีผลต่อโครงการที่พัฒนาขึ้นใหม่ภายหลัง ส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดเล็กประเภทบ้านแถวหรือทาวน์โฮม เนื่องจากมีดินแปลงย่อยมากกว่าบ้านเดี่ยว โดยยกระดับโครงการให้ฐานราคาสูง และ จะร่วมดูแลบริหารเพื่อจัดการปัญหาและสภาพแวดล้อมให้คงเดิม ทำให้โครงการมีมูลค่าเพิ่มหรือไม่ให้โครงการด้อยมูลค่าลงภายหลังการอยู่อาศัย

(2) สรุปผลรูปแบบเอกชนร่วมบริหาร

จากผลการศึกษา สรุปความสัมพันธ์ตามตัวแปรที่มีผลต่อการดูแลได้ว่า รูปแบบการบริหารโดยเอกชนร่วมบริหาร มีลำดับความสัมพันธ์ต่อการดูแลสังเกตดังนี้

- **ระดับราคา 5-6.9 ล้านบาท พบว่า เป็นระดับราคาส่วนใหญ่ในโครงการขนาดกลางพบทั้งบ้านเดี่ยวและบ้านแถว** มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยมาก และมีปริมาณที่มากพอสำหรับการชำระค่าส่วนกลางเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการจ้างเอกชนร่วมบริหาร **มีข้อสังเกตว่า** โครงการระดับราคา 7 ล้านบาทขึ้นไปจำนวนที่ดินแปลงย่อยน้อย แต่ลักษณะมีการขายหมดก่อนเสร็จโครงการและสาธารณูปโภคบางระบบต้องใช้เวลาในการดูแล เช่น ระบบไฟฟ้าได้ดินและกลุ่มผู้พักอาศัยมีฐานะที่ดีแต่ไม่มีความพร้อมในการบริหารโครงการเอง

- **โครงการขนาดกลาง พบว่า เป็นลักษณะโครงการของประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคาปานกลางถึงราคาสูง** และมีจำนวนที่ดินแปลงย่อยมากเวลาการพัฒนาโครงการนานและมีการกระจายหลายจุด ซึ่งสัมพันธ์กับพื้นที่สาธารณูปโภคที่มีขนาดใหญ่ กลุ่มผู้ซื้อที่ดินมีฐานะทางการเงินที่ดีในการเลือกจ้างบริษัทเอกชนร่วมบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและความชำนาญการบริหาร

จากการศึกษาสรุปได้ว่า รูปแบบเอกชนร่วมบริหารโครงการ ต้องมีศักยภาพของความพร้อมด้านระดับราคาตั้งแต่ปานกลางจนถึงราคาสูงประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ซื้อที่ดินเป็นผู้มีฐานะและการศึกษาที่ดี³ และส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาของบริษัทจำกัด (บริษัทขนาดเล็ก) โครงการขนาดกลางมีพื้นที่สาธารณูปโภคมาก ทำให้ลักษณะของโครงการและกลุ่มผู้ซื้อที่ดินมีความต้องการดูแลสาธารณูปโภคมากขึ้นและมีความพร้อมในการจัดจ้างบริษัทเอกชนเพื่อร่วมบริหารโครงการ

(3) สรุปผลรูปแบบผู้ซื้อที่ดินบริหาร

จากผลการศึกษา สรุปความสัมพันธ์ตามตัวแปรที่มีผลต่อการดูแลได้ว่า รูปแบบการบริหารโดยผู้ซื้อที่ดินบริหาร มีลำดับความสัมพันธ์ต่อการดูแลสังเกตดังนี้

³ สัมภาษณ์ นร มุขศรี, (อ้างใน สุรชษฐ์ มนต์แก้ว), **ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, ภาควิชาเคหการ, 2547, หน้า244.**

- **ระดับราคา 1-2.9 ล้านบาท** พบว่า เป็นระดับราคาส่วนใหญ่อยู่ในโครงการประเภทบ้านแถว การพัฒนาโครงการมีระยะเวลาเร็วจำนวนที่ดินแปลงย่อยน้อย สัมพันธ์กับกลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้ปานกลางและกำลังเริ่มต้นครอบครัวหรือธุรกิจ ศักยภาพส่วนใหญ่ของผู้ซื้อที่ดินมีจำกัด จำเป็นต้องดูแลบริหารเองโดยผู้ซื้อที่ดิน

- **ประเภทโครงการ** พบว่า โดยส่วนใหญ่เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว มีลักษณะโครงการใช้เพื่อการอยู่อาศัยต่างจากโครงการประเภทบ้านแถวและอาคารพาณิชย์ ที่มีการต่อเติมเพื่อทำสำนักงานและร้านค้ามากกว่า⁴ ทำให้โครงการประเภทบ้านเดี่ยวพบปัญหาการดูแลน้อยกว่า กรณีบ้านแถว 3 โครงการ ที่มีจำนวนแปลงที่ดินน้อยโดยเฉพาะโครงการที่ราคาระดับล่าง ทำให้ศักยภาพทางการเงินมีจำกัดจำเป็นต้องดูแลและบริหารจัดการเอง

- **โครงการขนาดเล็ก** พบว่า เป็นโครงการมีจำนวนแปลงที่ดินน้อย ทำให้พัฒนาโครงการได้รวดเร็วส่งผลให้สาธารณูปโภคมีสภาพที่ใหม่และมีขนาดเล็ก มีข้อสังเกตว่า โครงการที่ทำการศึกษาทั้งหมด จุดทะเบียนก่อนข้อกำหนดจัดสรรที่ดินปี พ.ศ. 2550 ว่าด้วยพื้นที่สำหรับสำนักงานนิติบุคคล⁵ พบว่าโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่าและระดับราคาสูงกว่าจำนวน 1 โครงการ หลังผู้ประกอบการปิดการขายและไม่มีผู้ดูแลโครงการระยะหนึ่งก่อนจัดตั้งนิติบุคคล แต่โครงการมีศักยภาพทางการเงินต่อการเลือกรูปแบบการดูแลอื่นได้ จำเป็นต้องดูแลโครงการเองเนื่องจากขาดสถานที่ทำงานส่วนกลาง โดยคำนึงถึงความสำคัญของการอยู่อาศัยก่อนหน้านี้เป็นหลัก และมีนโยบายจัดสร้างสำนักงานนิติบุคคลขึ้นมาใหม่

จากการศึกษาสรุปได้ว่า รูปแบบผู้ซื้อที่ดินบริหารโครงการ เกิดจากความจำเป็นตามภาระหน้าที่ โดยที่กลุ่มผู้ซื้อโครงการส่วนใหญ่อยู่ในช่วงกำลังเริ่มต้นครอบครัวหรือธุรกิจ พื้นฐานโครงการส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาปานกลางและราคาระดับล่าง มีระยะเวลาในการพัฒนาโครงการเป็นเวลาดังนี้ พบทั้งโครงการประเภทบ้านแถว และ ประเภทบ้านเดี่ยวในโครงการขนาดเล็กและพื้นที่สาธารณูปโภคมีขนาดเล็ก ทำให้ผู้ซื้อที่ดินต้องดูแลบริหารจัดการเอง ส่วนโครงการที่มีศักยภาพที่ดีกว่าต่อการเลือกรูปแบบบริหารอื่นแต่อาจจะติดปัญหาด้านสถานที่ทำงานนิติบุคคลซึ่งเป็นโครงการที่จัดสรรก่อนปี พ.ศ. 2550 จำเป็นต้องดูแลบริหารเอง โดยพิจารณาถึงการอยู่อาศัยก่อนหน้าต่อการจัดสร้างสำนักงานนิติบุคคลเพื่อรองรับการพัฒนาเป็นรูปแบบการบริหารอื่นๆได้

5.6.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาในครั้งนี้ เรื่องรูปแบบและขอบเขตการดูแลระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่กรณีศึกษาและศึกษาเฉพาะโครงการขนาดเล็กและขนาดกลางทำให้ทราบถึงความสัมพันธ์ด้านต่างๆต่อรูปแบบการดูแลทั้ง 3 รูปแบบ มีข้อเสนอแนะดังนี้

1. รูปแบบผู้ประกอบการร่วมบริหาร

แม้ว่าผู้ประกอบการร่วมบริหารโครงการอาจจะมีวัตถุประสงค์ในเชิงธุรกิจเข้ามาเกี่ยวข้องกับเรื่องภาพพจน์และชื่อเสียงหรือรายได้จากงานบริการ แต่การบริหารร่วมกันนั้นต้องอาศัยการยอมรับร่วมกันระหว่างผู้ซื้อที่ดินและผู้ประกอบการเมื่อมีผลประโยชน์เข้ามาเกี่ยวข้อง

⁴ ชรินทร์ วิสุทธิกมลโยธิน, การต่อเติมและการเปลี่ยนแปลงใช้ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ : กรณีศึกษาหมู่บ้านสินธร บางกะปิ, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, ภาควิชาเคหการ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543

⁵ การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมกรุงเทพฯ, ข้อกำหนด, พ.ศ. 2550, หมวด 8, ข้อ 36

- ข้อดีคือ สามารถดูแลและเข้าใจกายภาพของโครงการได้ดีกว่ารูปแบบอื่นๆ โดยที่ผู้ซื้อที่ดิน ยังมีความสะดวกในการแจ้งซ่อมแซมโครงสร้างอาคารระหว่างประกันได้โดยตรงอีกด้วย
- ข้อด้อยคือ ต้องเป็นโครงการที่มีพื้นที่สำหรับตั้งสำนักงาน และ ถ้าพื้นที่ส่วนกลางเป็นของผู้ประกอบการจะเกิดความไม่แน่นอนต่อความร่วมมือในระยะยาว

2. รูปแบบเอกชนร่วมบริหาร

โครงการต้องมีศักยภาพของความสามารถด้านการชำระของผู้ซื้อที่ดินโดยอาจจะสังเกตจากระดับราคาของโครงการได้แต่ว่าสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต้องมีงานมากพอต่อความคุ้มค่าในการจ้างงาน และมีพื้นที่ส่วนกลางที่ชัดเจนสำหรับตั้งสำนักงานเพื่อการบริหารที่เป็นรูปธรรม

- ข้อดีคือ ผู้ซื้อที่ดินไม่ต้องเสียเวลาการดูแลบริหารและบริการเอง และ ยังสามารถกำหนดนโยบายการบริหารต่อความเหมาะสมของโครงการโดยเป็นผู้ประเมินผลงานได้
- ข้อด้อยคือ ต้องอาศัยการจัดเก็บค่าส่วนกลางในจำนวนที่เพียงพอต่อการจัดจ้างบริษัทเอกชนร่วมบริหาร และ ต้องมีพื้นที่สำหรับจัดตั้งสำนักงานซึ่งโครงการที่จดทะเบียนก่อนข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2550 ส่วนใหญ่ไม่มีพื้นที่สำนักงานนิติบุคคล

3. รูปแบบผู้ซื้อที่ดินบริหาร

การบริหารโดยผู้ซื้อที่ดิน เกิดจากความจำเป็นต่อภาระหน้าที่ในการบริหาร จากการชำระค่าส่วนกลางที่จำกัด ก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลนั้นควรมีคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมาก่อน และ กระจายความรับผิดชอบการดูแลตามความสามารถและความถนัด เช่นงานรักษาความปลอดภัย, งานดูแลความสะอาด, งานสวน ฯลฯ และประเมินผลงานร่วมกัน ทำให้มีความสนิทสนมและเมื่อหลังการจัดตั้งนิติบุคคลสามารถมีระบบการดูแลบริหารร่วมกันที่ดีได้

- ข้อดีคือ มีความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้อยู่อาศัยและรับรู้ปัญหาและแนวทางการแก้ไขที่เข้าใจมากกว่ารูปแบบอื่น
- ข้อด้อยคือ ต้องสละเวลาและการทำงาน ทำให้การแก้ไขปัญหาล่าช้าต้องอาศัยการตัดสินใจร่วมกันช่วงวันหยุดซึ่งทำให้การดูแลไม่เป็นรูปธรรมมากนัก

ในการศึกษาวิจัยครั้งต่อไป เสนอให้ทำการศึกษาโครงการขนาดใหญ่หรือโครงการที่มีการแบ่งเฟสการก่อสร้างและขายในพื้นที่เดียวกัน ซึ่งอาจทำให้ได้ผลของรูปแบบการดูแลและตัวแปรที่แตกต่างออกไป จากความแตกต่างด้านลักษณะของขนาดโครงการและสาธารณูปโภครวมไปถึงทำเลที่ตั้งของพื้นที่ อาจทำให้ทราบถึงรูปแบบการดูแลที่มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น